臺灣臺中地方法院民事判決

108年度中簡字第3236號

原　　告　亞太國際資產有限公司
法定代理人　秦啟松
訴訟代理人　林秉程
被　　告　弘鷹國際投資顧問有限公司
法定代理人　陳裕方

上列當事人間請求返還服務費事件，於民國109年1月21日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣壹拾伍萬貳仟貳佰肆拾玖元，及自民國一百零八年八月三十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟陸佰陸拾元由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：訴外人陳裕方及賴柚吉於民國103年間透過被告轉介紹之下，進而購買馬來西亞建案Iskandar Residences，被告業已受領服務費新台幣（下同）152,249元，然陳裕方及賴柚吉事後因故取消購買，依兩造於103年12月1日簽訂之海外國際地產物業廣宣合作契約書（下稱系爭合作契約書）第伍條第四款、第五款規定，如客戶因故取消購買時，被告應返還已受領之服務費，經原告一再催討，被告均置之不理，爰依契約法律關係提本件訴訟等語。並聲明：如主文所示。

二、被告則以：因為陳裕方及賴柚吉發現該建案比附近建物每坪多10萬元，所以不願繳錢繼續購買，購物款遭沒收，客戶被沒收違約金後，一般建商會再撥服務費給經銷商，所以原告不應再向被告要求返還服務費，依系爭合作契約書第伍條約定，原告應證明其佣金無法向建商申請或被建商追回，才能向被告請求返還服務費，原告尚未將佣金退還建商，被告自無須返還等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

原告主張兩造簽訂海外國際地產物業廣宣合作契約書，訴外人陳裕方及賴柚吉於103年間透過被告轉介紹之下，進而購買馬來西亞建案Iskandar Residences，被告業已受領服務費152,249元等情，業據提出海外國際地產物業廣宣合作契約書為證，且為被告所不爭執，自堪信為真正。

被告雖以前開情詞置辯。惟查，系爭合作契約書第伍條第四款、第五款約定「乙方（即被告）邀約購買之客戶有下列情形，致甲方（即原告）無法向建商申請佣金或遭建商追回佣金時，乙方並應返還已收受之服務費：（四）其他可歸責於客戶之事由致買賣契約無法成立。（五）客戶或建商依合約解除契約時」。依被告自陳：因為陳裕方及賴柚吉發現該建案比附近建物每坪多10萬元，所以不願繳錢繼續購買，購物款遭沒收等語，足認被告邀約購買建案之客戶違約，致買賣契約遭解除。又原告因被告邀約購買建案之客戶違約，遭建商追討佣金，業據原告提出DISTINCTIVE RESOURCES有限公司函為憑，且為被告所不爭執，被告雖辯稱：原告退還佣金給建商，我們才需要返還佣金云云，惟系爭合作契約書第伍條約定原告遭建商追回佣金時，被告應返還已收受之服務費，是以被告於原告遭建商追回佣金時，即應返還已收受之服務費，被告依上揭所辯，洵無可採。

綜上所述，原告依系爭合作契約書之法律關係，請求被告給付152,249元，及自支付命令送達翌日即108年8月30日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此敘明。

五、本件係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易訴訟程序，並為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，法院應依職權宣告假執行。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　2　　月　　4　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　吳蕙玟

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　2　　月　　4　　日

書記官　黃于容